

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

18. August 2023

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.15.93 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Rüfenach

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan 1: 2'500 vom 9. Mai 2023
- Kulturlandplan 1: 5'000 vom 9. Mai 2023
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO; synoptische Darstellung) vom 9. Mai 2023

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 9. Mai 2023
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 9. Mai 2023
- Änderungsplan Bauzonen 1:2'500 vom 9. Mai 2023
- Mitwirkungsbericht vom 24. Juni 2022
- Räumliches Entwicklungsleitbild Rüfenach vom 27. August 2019
- Masterplan Ortskern Rüfenach vom 9. Mai 2023

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Rüfenach bezweckt die Schaffung einer zeitgemässen und dem übergeordneten Recht entsprechende Rechtsgrundlage für Bauvorhaben und Nutzungen des Grundeigentums. Die getroffenen Festlegungen basieren auf einem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) mit spezifischen Zielbildern für die drei Ortsteile von Rüfenach (Hinterrein, Vorderrein und Rüfenach). Dabei wurden im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen sowohl für die noch unüberbauten Schlüsselgebiete als auch für die bereits überbauten Gebiete zeitgemässe Planungsinstrumente mit Qualitätskriterien erarbeitet. Das Entwicklungspotenzial im Ortskern von Rüfenach wurde dabei mittels Masterplan aufgezeigt und mit spezifischen Vorschriften umgesetzt.

2. Gesamtbeurteilung

Die Gemeinde Rüfenach ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat die Gemeinde im verwaltungsanweisenden REL dargelegt. Dabei geht die Gemeinde vorbildhaft auf die Charakteristiken der verschiedenen Ortsteile ein und formuliert spezifische Zielbilder. Für den Ortskern Rüfenach wurde als Ergänzung und Vertiefung des REL darüber hinaus der Masterplan Ortskern Rüfenach erarbeitet. Gestützt auf diese strategischen Grundlagen wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst. Die Herausforderungen der Gemeindeentwicklung werden erkannt und die Anforderungen an Innenentwicklung in angemessener Weise umgesetzt. Neu vorgesehene Regelungen in der BNO zeigen gute Ansätze, dass das bestehende Innenentwicklungspotenzial in Zukunft genutzt werden könnte. Auch ortsbildrelevante Themen werden sorgfältig angegangen und angemessen umgesetzt.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die Gemeinde Rüfenach hat mit Bericht vom 27. Juli 2015 die kantonalen Grundlagen erhalten. Das Startgespräch mit dem zuständigen Kreisplaner und Regionalplaner erfolgte im Sinne eines regionalen Erfahrungsaustauschs gemeinsam mit den Gemeinden Bözberg, Villigen und Villnachern.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Rüfenach ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind nach § 13 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) verpflichtet, die Nutzungspläne regional aufeinander abzustimmen. Grundlage für die regionale Abstimmung bildet das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Brugg Regio vom 25. Juni 2015. Brugg Regio hat am 16. Oktober 2015 die regionalen Grundlagen erhoben und der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Brugg Regio hat mit Schreiben vom 10. Dezember 2021 zu den Planungsunterlagen Stellung genommen. Die Umsetzung der im REK formulierten Strategien und Grundsätze in die Planung (REL, Zonenpläne, BNO) wird demnach als vorbildlich erachtet. Besonders positiv hervorgehoben wird unter anderem die Ausarbeitung und Umsetzung eines Masterplans für den Ortskern von Rüfenach sowie die detaillierte Auseinandersetzung mit den Entwicklungsgebieten. Der Gemeinde wird zusätzlich empfohlen, das für die Beurteilung von Baugesuchen im Ortskern vorgesehene Fachgremium als verbindlich vorzuschreiben. Dieses Fachgremium soll auch bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und Baudenkmalern beigezogen werden. Darüber hinaus empfiehlt Brugg Regio den vorgesehenen Bonus für Einliegerwohnungen auf 5 % der anrechenbaren Parzellenfläche festzulegen, die Anforderungen an die qualitätsvolle Gestaltung des Siedlungsrandes zu konkretisieren sowie die Aussenraumparkierung von Autos insbesondere in den Ortskernen in der BNO zu regeln und allenfalls qualitative Ziele dazu zu formulieren. Die Empfehlungen wurden von der Gemeinde gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.3) geprüft und mehrheitlich umgesetzt.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 30,8 ha auf. Davon sind ca. 27,6 ha überbaut und ca. 3,2 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 3,0 ha Wohn- und Mischzonen und ca. 0,3 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Anhang A des Planungsberichts, angepasster Stand der Erschliessung 2019).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Seit 2012 ist die Bevölkerungszahl der Gemeinde Rüfenach von 874 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) auf 840 E im Jahr 2019 zurückgegangen, was unter dem Planwachstum gemäss Richtplan für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum (+0,45 % pro Jahr) gemäss Richtplan liegt. Per Ende 2022 lag die Einwohnerzahl bei 855. In den letzten fünf Jahren sank die Bevölkerungszahl, vor allem bei den unter 20-Jährigen und den Erwerbsfähigen, während die Anzahl der Menschen im Rentenalter leicht angestiegen ist.

Für die Gemeinde Rüfenach ergibt sich anhand der kantonalen Planungsannahme gemäss Richtplan für das Jahr 2040 eine Einwohnerentwicklung auf ca. 1'000 E beziehungsweise für die Planungsperiode bis 2034 auf ca. 970 E. Mit den Annahmen des kantonalen Richtplans entwickelt sich die Altersverteilung von 2019 bis 2034 und bis 2040 etwa wie folgt:

Altersklasse	2019	2019 %	2034	2034 %	Δ 2019– 2034	Δ 2019– 2034 %	2040	2040 %
00–19	159	19 %	140	14 %	-19	-12 %	120	12 %
20–64	522	62 %	520	54 %	-2	0 %	510	51 %
65–79	126	15 %	210	22 %	84	67 %	250	25 %
80+	33	4 %	100	10 %	67	203 %	120	12 %
Total	840	100 %	970	100 %	130	15 %	1'000	100 %

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass sich aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 64-Jährigen bis 2034 verdoppeln wird (ca. +151 Personen, von 159 auf 310 Personen). Relevant für die Abschätzung der Schülerzahlen ist, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen eher sinken wird, wobei diese Annahme sehr unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung wird etwa gleich bleiben.

Die Gemeinde Rüfenach hat mit rund 35 E/ha für eine ländliche Gemeinde eine unter der Richtplangabe von 40 E/ha liegende Einwohnerdichte. Ausserdem ist diese aufgrund der abnehmenden Bevölkerungszahl in den letzten Jahren gesunken. Zur mittelfristigen Erreichung der Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Diverse Umzonungen von der Wohn- beziehungsweise Wohn- und Gewerbezone in die Dorfkernzone beziehungsweise Dorfzone 2
- Umzonung "Meyersche Anstalt" (OeBA zu Dorfzone 3) inklusive Baupflicht
- (bedingte) Sondernutzungsplanpflicht in den Gebieten "Neumattweg" und "Meyersche Anstalt"
- Verankerung Masterplan Ortskern Rüfenach in der BNO

Gemäss Art. 15 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der anzustrebende Wert der Einwohnerdichte in unüberbauten Wohn- und Mischzonen gemäss Richtplan beträgt 60 E/ha. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird die Nutzung der Reserven mit durchschnittlich 59 E/ha bis 2034 beziehungsweise 74 E/ha bis 2040 zu 223 bis 279 zusätzlichen Personen führen. Dies wird unter anderem wie folgt gewährleistet:

- Umzonung und (bedingte) Sondernutzungsplanpflicht in den Schlüsselgebieten "Neumattweg" und "Meyersche Anstalt" (Ortsteil Rüfenach). In beiden Gebieten soll mit 75 beziehungsweise 90 E/ha bis 2040 eine Überbauung mit deutlich über der Richtplangabe liegende Einwohnerdichte angestrebt werden, wobei das Areal "Meyersche Anstalt" gesamthaft als Schlüsselgebiet deklariert und somit auch der bereits bebaute Arealteil von rund 0,7 ha der unüberbauten Bauzone zugerechnet wird.
- Teilweise Umzonung im Gebiet "Hofacherweg", wobei ebenso wie im Gebiet "Alte Gasse" (beide Ortsteil Hinterrein) eine Einwohnerdichte von rund 60 E/ha erreicht werden soll.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen (ohne Gebiet "Meyersche Anstalt") beträgt die Einwohnerdichte aktuell 39 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 40 E/ha. Die Gemeinde rechnet anhand des zu aktivierenden Innenentwicklungspotenzials mit einem möglichen Zuwachs von 56 Personen bis 2034 beziehungsweise 73 Personen bis 2040, was einer Erhöhung der Einwohnerdichte auf 42 beziehungsweise 43 E/ha entspricht. Entsprechend den Darlegungen im Planungsbericht wird dies unter anderem wie folgt gewährleistet:

- Umzonung der Handlungsgebiete "Kirchweg" und "Haldenweg" (Ortsteil Vorderrein) in die Dorfkernzone beziehungsweise Dorfzone 2

Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Die Gemeinde sieht keine für das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen relevanten Ein- oder Auszonungen vor.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2034 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Rüfenach beträgt, gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde, rund 1'123 Personen (davon rund 56 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonalen Prognose. Bis 2034 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 35 auf rund 45 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Rüfenach ist somit grundsätzlich ausgewogen zu den Richtplanvorgaben.

Die Umzonung des Areals "Meyersche Anstalt" in die Dorfzone D3 bewirkt zusätzlich zu den bestehenden Reserven gemäss rechtskräftigem Zonenplan eine Zunahme des Fassungsvermögens um +110 Personen in den nächsten 15 Jahren. Angesichts des vorhandenen (Innen)Entwicklungspotenzials in den bestehenden Wohn- und Mischzonen erweist sich die Umzonung der ehemaligen Kinderstation Rüfenach als grundsätzlich nicht erforderlich, um das gemäss kantonalen Planungsannahme erwartete Bevölkerungswachstum der Gemeinde Rüfenach aufnehmen zu können.

Vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf das Fassungsvermögen erfolgt in Kapitel 5.1 des Planungsberichts eine ausführliche Begründung und Interessenabwägung der vorgesehenen Planungsmassnahmen im Gebiet "Meyersche Anstalt". Dabei wurde auch eine Abwägung gegenüber alternativen Planungsansätzen (unter anderem Erhalt als OeBA oder Redimensionierung der umgewidmeten Bauzonenfläche) vorgenommen. Ziel der Umzonung sowie der in der BNO festgelegten qualitätssichernden Massnahmen ist es, eine angemessene Entwicklung sowie der Erhalt des historisch wertvollen Ensembles sicherstellen zu können. Die getroffenen Massnahmen werden nachvollziehbar dargelegt und planerisch begründet.

Unter Berücksichtigung der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen der Gemeinde Rüfenach ist das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.3.3 Arbeitsplazzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Die Gemeinde Rüfenach verfügt über keine reinen Arbeitszonen. Die bisherige Wohn- und Gewerbezone im Ortsteil Rüfenach wird mit der vorliegenden Gesamtrevision in die Dorfzone 2 beziehungsweise in die Wohnzone 2 umgezont. Die Beschäftigtenentwicklung in der Gemeinde Rüfenach ist gemäss Planungsbericht (Seite 11) von untergeordneter Bedeutung. Die bestehenden Reserven in den Dorfzonen bieten genügend Möglichkeiten für Kleingewerbe und den Erhalt des bestehenden Gewerbes. Für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum ist dies sachgerecht.

Mit dem Gebiet "Töniwiese" im Ortsteil Hinterrein sowie den noch unbebauten Flächen des Areals "Meyersche Anstalt" im Ortsteil Rüfenach verfügt die Gemeinde gemäss rechtskräftigem Zonenplan über rund 1 ha Bauzonenreserven in der OeBA. Für beide Areale, die mit der Ortsbürgergemeinde Rüfenach und der Immobilien Aargau (IMAG) im öffentlichen Eigentum liegen, wurde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision eine Wohn- oder Mischnutzung geprüft. Gemäss Planungsbericht (Seite. 7) besteht aufgrund der heutigen Organisation der öffentlichen Nutzungen derzeit kein Bedarf an zusätzlichen OeBA.

Insbesondere für das teilweise bereits bebaute Areal "Meyersche Anstalt" besteht zum heutigen Zeitpunkt keine langfristige Lösung für eine im öffentlichen Zweck liegende Nutzung. Seitens der Grundeigentümerin bestehen hingegen konkrete Absichten, das Areal in den nächsten Jahren etappenweise und mit hoher Qualität zu entwickeln und eine dichte, hochwertig gemeinschaftliche Wohnüberbauung, womöglich mit gemeinnütziger Trägerschaft zu erstellen, die sich gut in das historische

Ensemble der ehemaligen Kinderstation einfügt und sich in das ländliche Siedlungsbild der Gemeinde Rüfenach integriert. Gemäss Ausführungen der Gemeinde besteht zudem ein Bedarf an barrierefreien, altersgerechten Wohnungen sowie an verschiedenen Wohnungstypen, insbesondere auch für Familien mit Kindern an zentraler Lage. Aufgrund der weiteren, in genügendem Ausmass vorhandenen Reserven der Wohn- und Mischzonen sowie um einen sprunghaften Anstieg der Bevölkerung durch die gleichzeitige Umnutzung der beiden Areale zu vermeiden, soll die aus Sicht der Gemeinde ebenfalls erwünschte Umnutzung der "Töniwiese" zurückgestellt werden.

In Anbetracht der vorgesehenen Umnutzung der bestehenden OeBA-Reserven wird darauf hingewiesen, dass spätere Einzonungen für den öffentlichen Bedarf aus dem kantonalen Topf nicht akzeptiert werden können, wenn die Gemeinde aktuell Umzonungen von der OeBA in die Wohn- und Mischzone vornimmt. **(Hinweis)**

3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Im Rahmen einer Gesamtrevision sind die Bauzonen in einer gesamtheitlichen Interessenabwägung hinsichtlich der geltenden Rechtslage zu überprüfen. Die insgesamt vorgesehenen Auszonungen (Aus-H401 und Aus-H402) umfassen rund 0,22 ha.

Die Parzelle 161, die gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der OeBA zugewiesen ist und heute als Entsorgungsstelle genutzt wird, soll mit der vorliegenden Gesamtrevision ausgezont werden. Bei dieser Bauzone, welche die ehemalige Abwasserreinigungsanlage (ARA) umfasste, handelt es sich um eine bundesrechtswidrige Kleinstbauzone, die rund 180 m vom übrigen Siedlungsgebiet abgesetzt und inmitten eines Siedlungstrenngürtels gemäss Richtplankapitel S 2.1 liegt. Ein unmittelbarer Siedlungszusammenhang ist nicht erkennbar. Die im Planungsbericht (Seite. 30) enthaltenen Darlegungen sind sachgerecht.

Wichtigste Umzonungen

Die wichtigsten Umzonungen betreffen in erster Linie die von der Gemeinde ausgewiesenen Schlüssel- und Handlungsgebiete hinsichtlich einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen die bereits vorhergehend erwähnte Umzonung der bisherigen Wohn- und Gewerbezone in die Dorfzone D2 beziehungsweise in die Wohnzone W2 sowie des Areals "Meyersche Anstalt" von der OeBA in die eigens auf das Gebiet ausgerichtete Dorfzone D3.

Mit der Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Vorderrein" (BVUARE.23.25) wird das oberhalb der Reinerstrasse gelegene überlagerte Einfamilienhausgebiet am Hang von der bisherigen Wohnzone W2 den neu geschaffenen Wohnzonen W2a und W2b zugewiesen. Dabei werden einzelne, ortsbaulich spezifische Bestimmungen des Gestaltungsplans in die BNO überführt. Dies ist sachgerecht.

Weitere Umzonungen betreffen die Schlüsselgebiete "Neumattweg" (Um-Ri106/111) und "Hofacherweg" (Um-H101) sowie die Handlungsgebiete "Oberdorfstrasse" (Um-H101/102), "Kirchweg" (Um-V102/103) und "Haldenweg" (Um-V104). Zudem werden in den beiden Ortsteilen Rüfenach und "Hinterrein" weitere Flächen von der Dorfkernzone beziehungsweise Wohnzone in die Dorfzone D2 umgezont. Die vorgenommenen Anpassungen sind insgesamt sachgerecht.

Einzonungen

Die Gemeinde sieht 0,01 ha zur Einzonung in die Dorfzone D2 (Ein-R201) sowie 0,06 ha zur Einzonung in die Wohnzone W2 (Ein-H201, Ein-H202, Ein-H203, Ein-V201) vor. Bei den zur Einzonung vorgesehenen Flächen handelt es sich allesamt um kleinflächige Einzonungen am Siedlungsrand, die zwecks sinnvoller Abgrenzung und Einhaltung des Kulturlandabstands (4 m) erfolgen. Dies ist sachgerecht.

Einzonungen können gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.1, nur innerhalb des festgesetzten Siedlungsgebiets erfolgen. Das für die Gemeinde Rüfenach festgesetzte Siedlungsgebiet entspricht der Abgrenzung der heutigen Bauzone. Weitere Einzonungen sind nur bei wertgleicher (flächen- und wesensgleich) Kompensation möglich (Planungsanweisung 1.2). Dies erfolgt durch die Auszonungen Aus-H401 und Aus-H402.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (insbesondere Fall d) "bestehende Zonenrandstrassen"). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ²
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo Ein-R201, Ein-H201, Ein-H202, Ein-H203, Ein-V201	+0,08 ha	+0,08 ha	0,00 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Diverse Arrondierungen (Fall d) bestehende Zonenrandstrassen	+0,72 ha	+0,00 ha	0,00 ha FFF
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2 Aus-H401, Aus-H402	-0,22 ha	-0,22 ha	+0,10 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+0,58 ha	-0,14 ha	+0,10 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, wird das in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet im Umfang von 0,14 ha innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf").

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mithilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

¹ Fruchtfolgeflächen

² Landwirtschaft Aargau

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht".

Gemäss § 4 BNO-Entwurf wird der Abgabesatz für Mehrwertabgaben auf 30 % erhöht. Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Gemäss Planungsbericht (Seite 33) erfolgt bei der einer Einzonung gleichgestellten Umzonung im Gebiet "Meyersche Anstalt" die Festlegung einer Überbauungsfrist von 10 Jahren. Dies ist sachgerecht.

3.3.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]).

Ein wichtiges Instrument zur Sicherung der Siedlungsqualität ist der frühzeitige Beizug qualifizierter Fachpersonen für die Beurteilung und Beratung von Bauvorhaben und Planungen. Die Neuaufnahme von § 49 BNO, wonach der Gemeinderat zur Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben in den Dorfzonen ein Fachgremium einsetzt und zusätzlich ein Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen kann, wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht)

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Die Gemeinde legt für das Areal "Meyersche Anstalt" eine (bedingte) Gestaltungsplanpflicht fest (§ 6 BNO). Gemäss § 6 Abs. 3 BNO kann mit der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens auf den Gestaltungsplan verzichtet werden, sofern die gemäss § 6 Abs. 2 BNO formulierten Zielsetzungen gleichwertig erfüllt werden. Bei einem Verzicht auf einen Gestaltungsplan gelten die Bestimmungen der Dorfzone 3 gemäss Grundnutzung (§§ 11 und 14 BNO).

Ortsbildentwicklung

Die Gemeinde Rüfenach hat drei unterschiedliche Ortsteile mit Ortsbildern, die räumlich voneinander getrennt sind. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist der Ortsteil Rüfenach ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf, während die Ortsteile Hinter- und Vorderrein im ISOS nicht erfasst wurden.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung).

Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Dabei ist aufzuzeigen, wo Differenzen zwischen den Schutzziele des ISOS (insbesondere Gebiete mit den Erhaltungszielen A, B und a) und der vorliegenden Planung bestehen. Für jedes Gebiet mit Differenzen ist die vorgenommene Interessenabwägung im Planungsbericht transparent darzulegen.

Mit dem REL und dem Masterplan Ortskern Rüfenach liegen als Grundlage für die Nutzungsplanung umfassende Unterlagen vor, die aufzeigen, wie die Gemeinde die Aufgabe ganzheitlich angegangen ist. Die Baugruppe B 1.1 "Ortskern" in Rüfenach ist mit dem höchsten Erhaltungsziel A belegt. Diese Gegebenheiten wurden in der Revision erkannt und auf Grundlage des REL sowie des Masterplans in der BNO verbindlich umgesetzt. Die angepassten Vorgaben mittels einer Differenzierung der Dorfzonen werden grundsätzlich positiv bewertet und als zweckmässig erachtet.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Sämtliche Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar (Stand 2019) werden in Gebäude mit Substanzschutz beziehungsweise Kulturobjekte umgesetzt, was aus fachlicher Sicht begrüsst wird.

Das Restaurant Vogt RUA002, "Blauer Engel" ist prägender Teil einer historischen Hofgruppe mitten im Ortskern von Rüfenach. Die Bestimmungen für die Dorfkernzone werden als geeignet erachtet, um die denkmalpflegerischen Belange bezüglich des Umgebungsschutzes nach § 32 Kulturgesetz (KG) auch auf kommunaler Ebene zu stützen.

Der südliche Siedlungsrand von Rüfenach (Areal "Meyersche Anstalt") wird durch die frühere Kantonale Kinderbeobachtungsstation geprägt. Das klassizistische Haupthaus von 1830 ist Teil einer hochwertigen Baugruppe und steht unter kantonalem Denkmalschutz (RUA001). Im Rahmen einer Nutzungs- und Bebauungsstudie, die als Grundlage der dafür vorgesehenen Zonenbestimmungen diente, wurde die Denkmalpflege bereits einbezogen, um die prominente Wirkung des Schutzobjekts auch bei einer weiteren baulichen Entwicklung zu sichern. Mit dem definierten Abstand von 25 m zwischen Kantonsstrasse und allfälligen Ergänzungsbauten sind wichtige Sichtachsen auf das Schutzobjekt und damit seine Wahrnehmung im öffentlichen Raum weitgehend gesichert. In ein allfälliges Verfahren (Gestaltungsplan/Konkurrenzverfahren) ist die Denkmalpflege frühzeitig einzubinden.

Siedlungsråder

Durch die Gliederung in drei räumlich getrennten Ortsteilen weist die Gemeinde Rüfenach mehrere Ortseingänge sowie Siedlungsråder gegenüber dem Kulturland auf. Der Umgang mit dem betreffenden Thema ist aus fachlicher Sicht ein wichtiger Bestandteil der Nutzungsplanung. Die Auseinandersetzung mit dem Thema Siedlungsrand erfolgt bereits im REL. Mit §§ 31 Abs. 2 sowie 45 Abs. 3 wurden entsprechende Vorgaben in der BNO aufgenommen. Zudem erfolgen für die Entwicklungsgebiete "Neumattweg" (§ 5 Abs. 4 BNO) und "Meyersche Anstalt" (§ 14 Abs. 9 BNO) spezifische Vorgaben zur Gestaltung des Siedlungsrandes. Dies ist sachgerecht.

Freiraum-, Strassenraumentwicklung

Mit dem behördenverbindlichen Masterplan Ortskern Rüfenach definiert und konkretisiert die Gemeinde die anzustrebende bauliche Entwicklung sowie die Grundsätze für die Gestaltung der Kantonsstrasse im Ortsteil Rüfenach. Diese dienen wiederum als Grundlage für die Festlegung der Zonenvorschriften in der BNO sowie für anstehende bauliche Veränderungen im Bereich der Kantonsstrasse. Diese konzeptionell übergeordnete Abstimmung von Siedlungs- und Strassenraumentwicklung wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Die Planhinweiskarte Tag zeigt insbesondere für den Ortsteil Rüfenach sowie den südöstlichen Teil des Ortsteils Hinterrein eine erhöhte bioklimatische Belastung. Die Planhinweiskarte Nacht liefert Hinweise zu den für die Kaltluftentstehung wichtigen Freiräumen und zeigt, dass die kalte Luft hauptsächlich von den bewaldeten Hügeln ins Siedlungsgebiet strömt und dieses kühlt.

Eine Überhitzung am Tag schmälert die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen deutlich und beeinträchtigt damit die Lebensqualität. Wichtige Massnahmen gegen die Überhitzung am Tag sind unter anderem eine Beschattung durch Bäume, mehr Grünflächen sowie Wasserelemente oder eine Reduktion der Überhitzung durch die richtige Materialwahl von Elementen im Aussenraum.

Das Thema Klimaanpassung im Siedlungsgebiet wurde von der Gemeinde in die Planung aufgenommen. Die im Planungsbericht (Seite. 64) aufgezeigten Bestimmungen zur Aussenraum- und Umgebungsgestaltung werden dahingehend positiv bewertet.

3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Durch Rüfenach führt die schwach frequentierte kantonale Verbindungsstrasse K 454. Spezielle verkehrsplanerische Anforderungen stellen sich keine. Auch sind keine kantonalen Verkehrsinfrastrukturprojekte bekannt, die besonders zu beachten wären.

Im Planungsbericht werden die Schlüssel- und Handlungsgebiete gut beschrieben und die Gemeinde ist sich bezüglich der Erschliessungsmöglichkeiten und den eventuellen Schwierigkeiten bewusst. Entsprechende Voraussetzungen wurden in die BNO aufgenommen. Gemäss Planungsbericht (Seite. 47) sind die vorhandenen Kapazitäten des Verkehrsnetzes ausreichend für die vorgesehene Siedlungsentwicklung.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Da relevante Verkehrsthemen gemäss Planungsbericht ins REL und ins Handlungsprogramm aufgenommen wurden, verzichtet die Gemeinde auf die Erstellung eines KGV.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Die Zulässigkeit von Verkaufsnutzungen wird auf die Dorf(kern)zonen beschränkt, wobei die maximale Verkaufsfläche in der Dorfkernzone sowie in der Dorfzone D2 auf 500 m² und in der Dorfzone D3 auf 200 m² begrenzt wird. Dies ist sachgerecht.

Parkierung

Im REL wird ein gewisser Handlungsbedarf bezüglich Parkierung und Mobilitätskonzept aufgezeigt, die Gemeinde verzichtet jedoch auf entsprechende Vorschriften in der BNO. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.3.7 Erschliessung

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde. (**Hinweis**)

Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

Gemäss § 16 Abs. 3 BauG kann die Gemeinde in der Nutzungsplanung für noch nicht oder ungenügend erschlossene Gebiete eine Erschliessungsplanpflicht einführen. Dies hat abgestimmt auf das Erschliessungsprogramm zu erfolgen. Die Gemeinde legt für das Gebiet "Neumattweg" eine (bedingte) Erschliessungsplanpflicht mit entsprechenden Zielsetzungen fest (§ 5 BNO). Wenn mit dem Baugesuch ein Erschliessungskonzept vorliegt, das nachweist, dass die gemäss § 5 Abs. 2 BNO formulierten Zielsetzungen gleichwertig erfüllt werden können, kann auf den Erschliessungsplan verzichtet werden.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die FFF werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

Die vorgesehenen Einzonungen (R201, H201, H202, H203, V201) gehen zulasten von 771 m² übrigem Landwirtschaftsgebiet. Bei den betreffenden Flächen handelt es sich nicht um FFF. Die Auszonung (H401) betrifft 1'032 m² FFF der ersten Güteklasse (FFF1, gute FFF) und 1'145 m² übriges Landwirtschaftsgebiet. Die Planung in der vorliegenden Form hat somit eine Zunahme von 1'032 m² FFF und 374 m² übriges Landwirtschaftsgebiet zur Folge.

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt +0,1 ha (vgl. Ziffer 3.3.4), sie gelten damit im Sinn des Richtplans als fortgeschrieben.

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt +0,1 ha (vgl. Ziffer 3.3.4), sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Gemäss der Betriebsdatenerhebung 2020 befinden sich mehrere aktive Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet in der Dorfkernzone. Die Landwirtschaft ist in dieser Zone als zulässige Nutzung explizit vorgesehen; dies ist sachgerecht.

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen

Anstelle der altrechtlichen Spezialzone Gärtnerei nach Art. 18 RPG wird neu eine Speziallandwirtschaftszone Pflanzenproduktion nach Art. 16a Abs. 3 RPG festgelegt. Der bestehende Betrieb Profiflor AG betreibt seit längerem produzierenden bodenunabhängigen Gartenbau. Diese Nutzung ist in einer Speziallandwirtschaftszone zonenkonform. Bei Betriebsaufgabe der Gärtnerei erfolgt die Rückzonung in die Landwirtschaftszone. Die Überführung der Spezialzone Gärtnerei in eine Speziallandwirtschaftszone ist daher sachgerecht.

3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

In der Gemeinde Rüfenach sind nur wenige Natur- und Landschaftswerte im Kulturlandplan ausgewiesen. Diese weiterhin zu schützen sowie Massnahmen zu treffen, um diese in ihrem Bestand und Erscheinungsbild zu erhalten und wiederherzustellen, wird aus fachlicher Sicht als wichtig erachtet.

Es wird daher begrüsst, dass die Gemeinde die beiden einzigen Naturschutzzonen "Sandacher" und "Unter de Chile" im Kulturlandplan beibehält und eine Aufwertung und Wiederherstellung der ursprünglichen Qualität anstrebt. Die Vorlage erfüllt somit die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Hecken

Hecken sind wichtige Naturelemente, die die Landschaft prägen, Lebensraum für eine Vielzahl an Arten bieten und Verbindungswege für die Ausbreitung von Arten bilden. Mit den getroffenen Festlegungen im Kulturlandplan wird die Anzahl Laufmeter der geschützten Hecken gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan insgesamt reduziert. Die Erläuterungen im Planungsbericht (Seite. 52) sind jedoch sachgerecht und die vorgenommenen Anpassungen liegen im Ermessen der Gemeinde.

3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Landschaftsschutzzone

Der Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplankapitel S 2.1 ist im Kulturlandplan mit der Landschaftsschutzzone gesichert. Das BLN³-Gebiet "Wasserschloss" wird ebenfalls vollständig mit einer Landschaftsschutzzone umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Bestehende Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Landschaftsschutzzone, die im Sinn der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten, werden mit einem "L" gekennzeichnet. Dies ist sachgerecht.

Wildtierkorridor

Im Nordosten des Gemeindegebiets verläuft der Wildtierkorridor AG R05 gemäss Richtplan. Der Wildtierkorridor ist im vorliegenden Kulturlandplan eingetragen und in § 25 BNO werden entsprechende Bestimmungen festgelegt, welche die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors sicherstellen. Im Bereich der Kantonsstrasse K 112 sind Sanierungsmassnahmen zur Verbesserung der Durchgängigkeit des Wildtierkorridors geplant.

Der Wildtierkorridor betrifft im vorliegenden Fall einen landwirtschaftlichen Betriebsstandort. Der Fortbestand dieses Betriebs muss auch innerhalb des Wildtierkorridors sichergestellt sein. Die Regelung hinsichtlich der Baubewilligungspflicht von Weidezäunen usw. ermöglicht eine einzelfallgerechte Beurteilung. Dies ist sachgerecht.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Sämtliche öffentlichen Gewässer sind im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans vollständig und korrekt dargestellt.

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat eine Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im BauG fest. Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume basierend auf den vorgenannten Grundlagen in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden um. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Gemeinde Rüfenach setzt die Gewässerräume mit der vorliegenden Planung sachgerecht um. Die Herleitung und Begründung der festgelegten Gewässerräumebreiten (Planungsbericht Seite. 54) ist ebenfalls sachgerecht.

³ Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung"⁴.

In der Gemeinde Rüfenach ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) 2. Generation bereits abgeschlossen. Gemäss Planungsbericht (Seite 63) wurde dabei die gemäss Entwurf des Bauzonenplans vorgesehene Umzonung des Areals "Meyersche Anstalt" berücksichtigt.

3.5.2 Hochwassergefahren

Das Thema Hochwasserschutz wird im Planungsbericht zielführend abgehandelt. In der Gemeinde Rüfenach ist die Gefährdung durch Hochwasser innerhalb der Bauzone sehr kleinräumig. Die Gemeinde verzichtet daher korrekterweise auf die Festlegung von Hochwassergefahrenzonen im Bauzonenplan. Ebenso sind die hochwassergefährdeten Gebiete ausserhalb der Bauzone nicht von übergeordneter Bedeutung. Die Gemeinde verzichtet daher auf die Festlegung einer überlagerten Freihaltezone Hochwasser im Kulturlandplan.

3.5.3 Wald

Waldareal

Gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) müssen die rechtskräftigen Waldgrenzen als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen werden. In den vorliegenden Plänen ist das rechtskräftige Waldareal korrekt als Orientierungsinhalt dargestellt. In den GIS⁵-Daten bestehen demgegenüber nach wie vor Differenzen gegenüber dem rechtskräftigen Waldareal. Diese sind entsprechend zu bereinigen. **(Wichtiger Hinweis)**

Naturschutzzonen im Wald

Die beiden Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan werden als Naturschutzzone im Wald der Kategorie N "Naturwaldgemässe Bestockung" umgesetzt. Das Naturschutzgebiet "Greitegg" ist als Eichenwaldreservat im Kulturlandplan erfasst. Die Bestimmungen gemäss § 22 BNO sind sachgerecht.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Sämtliche geplanten Einzonungen sind nicht in der Nähe von relevanten Lärmquellen. Somit kann ohne genauere Betrachtung davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen von Art. 29 Lärmenschutz-Verordnung (LSV) eingehalten sind. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Störfallvorsorge

Im Nordwesten des Gemeindegebiets verläuft die 70-bar-Erdgashochdruckleitung der EGO (Remigen–Fisibach). Der Konsultationsbereich von 300 m betrifft den Ortsteil Rüfenach.

⁴ www.ag.ch/siedlungsentwaesserung

⁵ Geographisches Informationssystem

Im Planungsbericht (Kapitel 3.16) wird dargelegt, dass sich aus den vorgesehenen Anpassungen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung aus raumplanerischer Sicht keine risiko-relevante Änderung hinsichtlich der Störfallvorsorge ergibt. Aus der Sicht der Störfallvorsorge kann der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland zugestimmt werden.

Energie

Die Gemeinde Rüfenach verfügt über eine Fernwärmeversorgung durch die Refuna AG. Aus diesem Grund verzichtet sie auf weitere Festlegungen zum Thema Energie in der BNO.

Im Richtplankapitel E 2.1 ist in den Beschlüssen die 380-kV-Hochspannungsleitung Unterwerk (UW) Bezau – UW Birr als Vorhaben festgesetzt. Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat gemäss Planungsbericht (Seite. 63) keine Auswirkungen auf die festgesetzte Hochspannungsleitung.

Elektromagnetische Strahlung

Neue Bauzonen dürfen nur dort festgelegt werden, wo der Anlagegrenzwert (AGW) eingehalten ist oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden kann (Art. 16 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung [NISV]). Im Gegensatz dazu enthält die NISV keine Anforderungen für Bauzonen, die bereits vor Inkrafttreten der NISV (Februar 2000) eingezont wurden.

Das Gemeindegebiet wird durch mehrere Hochspannungsfreileitungen durchquert (zwischen dem Ortsteil Rüfenach und dem Ortsteil Hinterrein). Die Abstände zur Einhaltung des AGW von 1 µTesla beträgt beidseitig zu den Trasse-Achsen zwischen ca. 35 m bei einer 150-kV-Freileitung und ca. 50 m bei einer 220-kV-Leitung. Aufgrund der Lage der Bauzonen kann ohne genauere Betrachtung davon ausgegangen werden, dass keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) im Nahbereich dieser Hochspannungsfreileitungen liegen. Der Anlagegrenzwert gemäss NISV ist eingehalten.

Lichtverschmutzung

Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören. Die Gemeinde sieht mit § 47 BNO entsprechende Vorschriften zur Begrenzung der Lichtemissionen vor. Dies wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen wie im Planungsbericht erwähnt drei Ablagerungsstandorte (AA4112.0004-1, AA4112.0007-1, AA4112.0008-1 und AA4112.0009-1) und ein Betriebsstandort (Schiessanlage, AA4114.142). Bis auf den Standort (AA4112.0008-1) auf der Töniwiese in Hinterrein (Parzelle 280) befinden sich alle Standorte ausserhalb Baugebiet. Die Lage der Standorte kann unter www.kataster-aargau.ch eingesehen werden.

Von den gemäss Planungsbericht vorgesehenen Zonenänderungen sind die belasteten Standorte nicht betroffen. Nach Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen.

Abfallbehandlungsanlagen

In Rüfenach ist eine Abfallanlage mit abfallrechtlicher Bewilligung geplant. Dabei handelt es sich um eine Anlage zur Aufbereitung von Bauabfällen, die in der Spezialzone Steinränni liegt. Die bisherigen BNO-Vorschriften werden unverändert übernommen, weshalb das Vorhaben durch die vorliegende Gesamtrevision nicht tangiert wird.

3.5.5 Archäologie

Die Planungsgrundsätze des Richtplans sowie die Planungsinstrumente und Aufgabenstellungen an die Gemeinde in Bezug auf archäologische Fundstellen werden im Planungsbericht (Seite. 36 und 39) zutreffend wiedergegeben.

In der BNO werden "Archäologische Fundstellen" nicht angesprochen. Das ist korrekt, da dieses Thema durch übergeordnetes, kantonales Recht (KG vom 31. März 2009 / Verordnung zum Kulturgesetz [VKG]) vom 4. November 2009) geregelt ist.

Auch im Bauzonen- und Kulturlandplan sind keine archäologischen Fundstellen eingetragen. Dies ist zutreffend, da die Kantonsarchäologie mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS⁶-Geoportal (www.geoportal.ag.ch) eine möglichst aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung stellt. Da sich der Kenntnisstand über die archäologischen Fundstellen fortwährend verändert und die Onlinekarte laufend aktualisiert wird, ist diese während allen Schritten der Nutzungsplanungsrevision zu konsultieren. Die archäologische Fundstellenkarte ist zudem bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben beizuziehen. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG).

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Wanderwege sind korrekt dargestellt. Das historische Wegnetz ist im Grundgerüst nahezu intakt vorhanden, die traditionelle Wegsubstanz aber verhältnismässig bescheiden, wobei das Hohlwegsystem AG 315.0.1 (regionale Bedeutung, viel Substanz) hervorsteht.

Die historischen Verkehrswege sind als separater Kartenausschnitt im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans dargestellt und im Planungsbericht in Kapitel 3.6 "Ortsbild und Kulturgüter" aufgeführt. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Die kantonale Fachstelle für das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) kann beratend beigezogen werden.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Begriffe

Der Begriff "Hauptbaute" ist nicht IVHB-konform. Bitte durch einen anderen IVHB-konformen Begriff ersetzen oder umschreiben (betrifft Tabelle in § 11 und § 14 Abs. 10 BNO sowie Erläuterungen im Planungsbericht). (**Vorbehalt**)

Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen (neu in § 15d BauV geregelt; betrifft § 12 Abs. 1, 13 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 BNO). (**Vorbehalt**)

⁶ Aargauisches Geografisches Informationssystem

3.7 Verschiedenes und Formelles

Legende Bauzonenplan

Im Legendeneintrag zum Freihaltebereich ist neben § 14 Abs. 10 auf § 15 **Abs. 4** (statt Abs. 5) zu verweisen. (**Vorbehalt**)

4. Weiteres Vorgehen

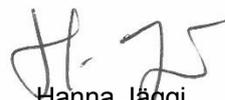
Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.


Katrin Oser
Sektionsleiterin


Hanna Jäggi
Kreisplanerin